

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月19日  
 札幌地方裁判所民事第4部  
 裁判所書記官 松 浦 絵美子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

### 記

入札期間	令和 6年 5月10日から 令和 6年 5月20日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月23日 午前10時00分 場 所 札幌地方裁判所別館4階開札場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 5月29日 午前 9時20分 場 所 札幌地方裁判所民事第4部
特別売却 実施期間	令和 6年 5月27日から 令和 6年 5月31日まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 6年 4月19日から当庁記録閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和 5 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	3, 150, 000 2, 520, 000	一括	630, 000	48, 451	11, 248
1	490, 000				
2	2, 660, 000				
備考					



## 物 件 目 録

- 1 所 在 小樽市幸二丁目  
地 番 9番541  
地 目 宅地  
地 積 219.98平方メートル
- 2 所 在 小樽市幸二丁目 9番地541  
家屋 番号 9番541  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 55.32平方メートル  
2階 52.41平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 車庫  
構 造 鉄筋コンクリート造地下1階建  
床 面 積 17.65平方メートル



# 注 意 書

- 1 本件の入札には、令和2年4月1日に施行された改正民事執行法第65条の2により、暴力団員等に該当しないこと等の陳述書が必要です。

陳述書の提出がない場合には入札が無効となります。また、陳述書等の記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。陳述書下欄の注意事項をよくお読みください。

無効になる入札が散見されています。無効な入札にならないようご注意ください。

## (無効になる入札例)

- 陳述書や陳述書別紙の氏名に「フリガナ」がない。
- 生年月日の記載がない。
- 「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者」(※)の□にチェックが入っているが、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付がない。

(※)「自己の計算～とする者」とは、自ら不動産を取得する意図の下で、あなたに対し資金提供をして入札をさせ、不動産を取得しようとしている者のことをいいます。

例1) Bは物件を取得したいと考えたが、自らは入札せずA(あなた)に資金を提供し、Aが入札した。

→Bは「自己の～とする者」に該当する。

例2) Aは物件を取得したいと考えて、金融機関Cから融資を受け、Aが入札した。

→Cは「自己の～とする者」に該当しない。

- 2 売却決定期日は、同法68条の4により、最高価買受申出人が暴力団員等に該当するか否かを警察へ照会した場合には、2週間程度延期する場合があります。

- 3 入札に当たってご不明な点は、当庁執行官室(☎011-281-3535)に直接お問い合わせいただくか、不動産競売物件情報(通称BIT)サイトのトップ画面「手続案内」でご確認ください。

札幌地方裁判所民事第4部不動産競売係

## 物 件 明 細 書

令和 6年 3月 4日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 松 浦 絵美子

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

---

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

Bが占有している。同人の占有権原は買受人に対抗できない。

---

---

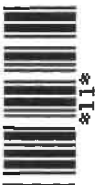
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

占有者Bが改装費を支出した旨主張している。

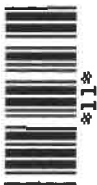
### 《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。



\*11\*

- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。このほか、B I Tシステムのお知らせメニューにも掲載されています。



## 物 件 目 録

- 1 所 在 小樽市幸二丁目  
地 番 9番541  
地 目 宅地  
地 積 219.98平方メートル
- 2 所 在 小樽市幸二丁目 9番地541  
家屋 番号 9番541  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 55.32平方メートル  
2階 52.41平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 車庫  
構 造 鉄筋コンクリート造地下1階建  
床 面 積 17.65平方メートル



令和5年(ケ)第80015号  
令和5年12月 1日受理  
令和6年 1月22日提出

## 現況調査報告書

札幌地方裁判所  
執行官 菅原 誠

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



物 件 目 録

- 1 所 在 小樽市幸二丁目  
地 番 9番541  
地 目 宅地  
地 積 219.98平方メートル
- 2 所 在 小樽市幸二丁目 9番地541  
家屋 番号 9番541  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 55.32平方メートル  
2階 52.41平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 車庫  
構 造 鉄筋コンクリート造地下1階建  
床 面 積 17.65平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり																
住居表示	小樽市幸2丁目17番27号																
土地	物件1																
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )																
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>																
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり																
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)																
その他の事項	「その他の事項」のとおり																
建物	物件2																
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:																
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:								
{	種類:																
	構造:																
	床面積:																
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している。 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり																
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)																
その他の事項	「その他の事項」, 「関係人の陳述等」のとおり																
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )</td> <td>第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> <td></td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	平成	年( )	第	号		保管開始日	平成	年	月	日	
[	地方裁判所	支部	平成	年( )	第	号											
	保管開始日	平成	年	月	日												
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり																

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所に記載のとおり

( 2 枚目)

占有者及び占有権原（物件2関係）	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 一部（ ）
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人（ <input checked="" type="checkbox"/> B（占有者）、 <input type="checkbox"/> （ ））の陳述／■提示文書（A作成の照会・回答書）の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権原
占有開始時期	令和 5年 6月 1日
最初の契約日	平成 年 月 日
契約等期間	平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者（ ）
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者（ ）
賃料・支払時期等	毎月 金 円（毎月 日 限り 月分支払） <input type="checkbox"/> 前払（ 分 円） <input type="checkbox"/> 相殺（ 分 円）
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（ <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円）
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	「関係人の陳述等」のとおり
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
A作成の照会・回答書のとおり、BはAの同意なく目的建物を占有していると認められるので、占有権原についての執行官の意見は、無権原とした。	

（注）チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり  
（ 3 枚目）

## そ の 他 の 事 項

### ■ 土地関係

- 1 法務局備付け図面等を基に概測した結果、ほぼ登記どおりと推測されるが、積雪のため境界標は確認できず、正確な位置及び面積の把握には専門家の測量を要する。  
なお、Bによると、境界標は入っているとのことである。
- 2 目的土地は、概ね平坦である。北側道路との境界付近には所有者所有のコンクリート擁壁（高さ約3.0メートル、上部に鉄柵あり）があり高位に接面している。南側隣地との境界付近には南側隣地所有者所有のコンクリート擁壁（高さ約5.0メートル）があり低位に接面している。  
なお、東側及び西側隣地とは、ほぼ等高に接面している。
- 3 北側道路は、西側から東側に向け、下り勾配になっている。

### ■ 建物関係

- 1 1階室内で小型犬12匹を飼育しており、1階各室の床、内壁は、破損及び汚損が著しく、また室内は動物臭が激しい。
- 2 Bによると、令和2年夏ころにキッチンを交換したとのことである。
- 3 所有者所有のスチール製仮設物置（約3.15平方メートル）がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 4 枚目)

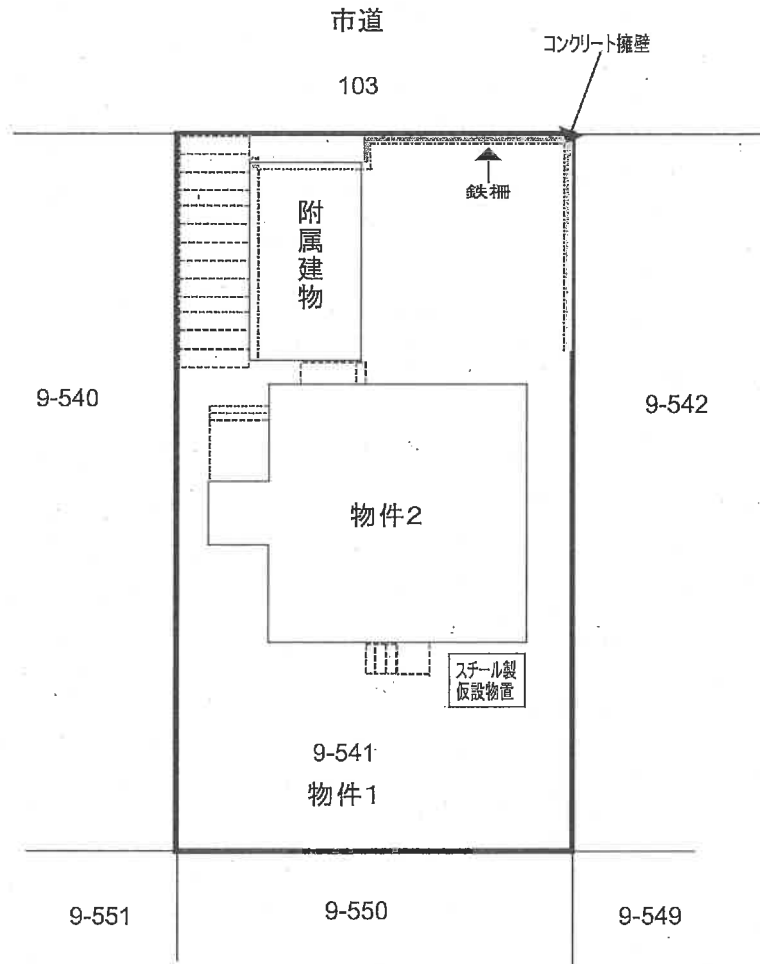
関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ B (占有者)</p>	<p>1 私は、所有者Aの妻です。現在私たちは別居しており、離婚調停中です。Aは、私が目的建物をAの同意も得ず占拠していると言っているようですが、私としては、離婚もしていないのに、使用借の同意もなく無権原で住んでいると言われるのは心外です。Aは、令和5年5月11日に娘を怪我させたことで警察に逮捕され、同年6月1日に釈放されましたが、その後は別居しています。</p> <p>2 令和2年夏ころ目的建物のキッチンをリフォームし、その代金約80万円を私が支払いました。その工事内容、時期等の詳細及び工事代金の領収書等は、後日確認の上提出します（Bから工事内容及び時期等の連絡、工事代金の領収書等の提出はなかった。）。</p> <p>3 写真に写っている犬は、マスキングが不要です。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 5 枚目)

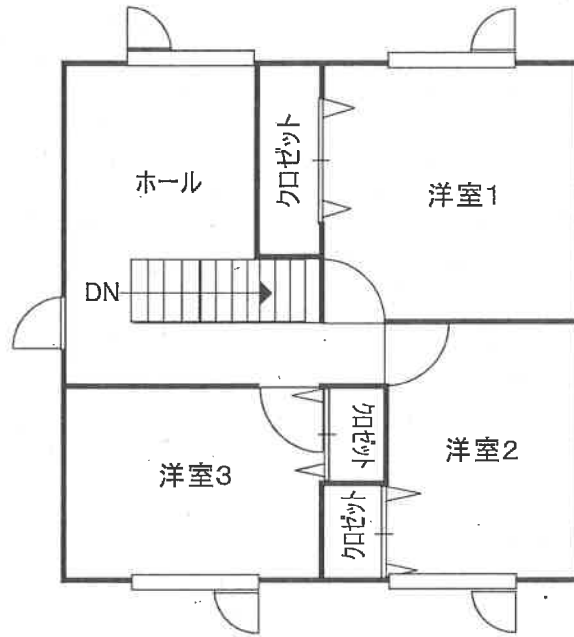
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
5年12月 4日(月) 11:50— 12:05	物件所在地	不在, 占有調査, 外部調査, 写真撮影, 連絡文書 差入れ
5年12月 5日(火) 8:45— 9:00	(電話)	占有者から聴取
5年12月 5日(火) 11:00— :	(郵便)	所有者に照会書送付
5年12月 6日(水) 9:40— 9:50	小樽市役所(小樽市花園 2丁目)	目的建物の間取図申請
5年12月20日(水) 10:30— 11:30	物件所在地	立入調査, 占有者に面談, 外部調査, 写真撮影, 評価人同行
6年 1月17日(水) 11:00— 11:05	(インターネット)	目的土地上の既登記建物調査
年 月 日( ) : — :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり  
( 6 枚目)

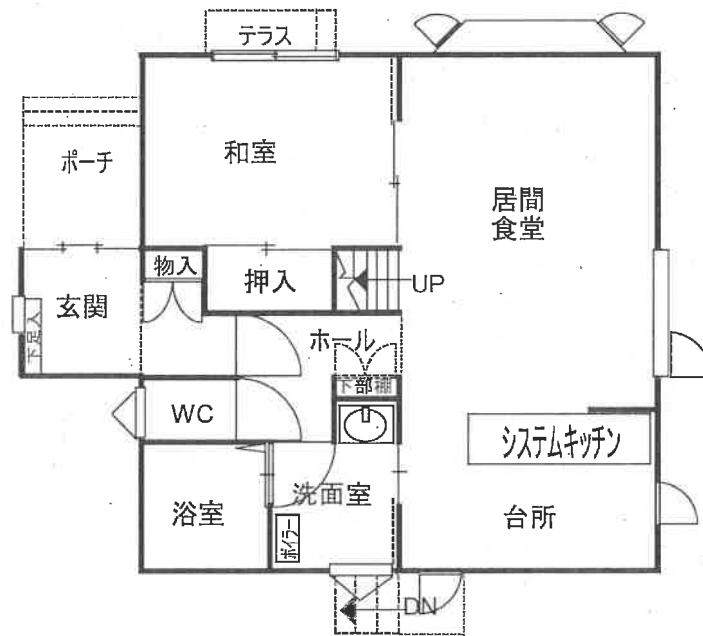


土地建物位置関係図

これは概略図である



2階



1階

建物間取図

これは概略図である

( 8 枚目)





地下1階

建物間取図  
これは概略図である

全景(南東側から撮影)



居間, 食堂



食堂



台所



浴室



洋室1



洋室2



令和5年(ケ)第80015号  
令和5年12月20日現地調査  
令和6年1月22日評 価

札幌地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
増 村 哲 史

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,150,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 490,000 円
物件2 (建物)	金 2,660,000 円

- ① 一括価格は、物件1～2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の土地の内訳価格は物件2の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	小樽市幸二丁目 9番541 宅地 219.98㎡	概ね左に同じ。(但し、積雪のため境界石の確認ができなかったため、地積につき正確には実測を要する。)
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積  (附属建物) 符号 種類 構造 床面積	小樽市幸二丁目 9番地541 9番541 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 55.32㎡ 2階 52.41㎡ (延 107.73㎡) 1 車庫 鉄筋コンクリート造地下1階建 17.65㎡	概ね左に同じ。
番号	特記事項		
	ない		



第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等 (物件1)

位置・交通	J R函館本線「小樽」駅の北西方道路距離約3.6km、中央バス停留所「幸2丁目」の西方道路距離約350mに位置する。 (別添位置図参照)	
付近の状況	中小規模の戸建一般住宅が多い郊外の住宅地域で、地勢は概ね北東向きの傾斜地域である。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 40 % 60 % 建築基準法第22条区域 宅地造成工事規制区域、景観計画区域、幸地区地区計画区域(低層専用住宅地区)、建築物の高さ制限10m等
画地条件	北側間口約11.0m、奥行約20mの長方形地で、宅盤が接面道路より3m程度高いため外部階段等が設置されているが、その余の部分は概ね平坦である。なお、南側隣接地より4~5m程度低く、西側及び東側隣接地とは概ね等高である。	
接面道路の状況	北側が用地幅約8mの舗装市道幸環状3号線(建築基準法第42条1項1号道路)に3m程度高く接面する。なお、附属建物(車庫)は当該市道と概ね等高に設置されている。	
土地の利用状況等	物件2の建物等の敷地として利用されている。 目的外建物:なし	
供給処理施設	上水道:あり ガス配管:あり 下水道:あり	
特記事項	①現地調査及び地歴調査の結果等からは土壌汚染の可能性の端緒は確認されなかった。よって本件では、ただちに価格に重大な影響を及ぼす状況ではないと判断し、価格形成要因から除外して評価を行う。ただし、評価人の調査は限界があるため、詳細については専門家による調査を要する。  ②本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。  ③外構工事として、コンクリート擁壁及び当該擁壁上の鉄柵、外部階段がある。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件2)

区分	主たる建物
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成14年10月31日新築 経過年数：約21年 経済的残存耐用年数：約14年
仕様	外壁：サイディング等 内壁：ビニールクロス貼等 天井：ビニールクロス貼等 床：フローリング、タタミ等 設備：給・排水、衛生（浴室・トイレ）、給湯（都市ガス）、暖房（都市ガス）、電気設備等 その他：都市ガスによるセントラルヒーティング（パネル）がある。
床面積（現況）	現況床面積は約107.73㎡（登記数量と同じ）
現況用途等	現況用途：第3项目的物件欄記載のとおり 間取り：附属資料・建物間取図のとおり（4LDK）
品等	中位
保守管理の状態	築後約21年を経っており、内外装の状態は概ね経年相応であるが、1階で犬12匹を飼育しておりこれによる汚損が著しく、全体としての保守管理状態は劣る。（その他詳細は現況調査報告書参照）
建物の利用状況	（現況調査報告書参照）
特記事項	①本件建物の新築時には、確認済証（平成14年9月12日、第408号）、検査済証（平成14年11月8日、第309号）が交付されている。なお附属建物（車庫）に係る申請はないとのことである。 ②スチール製仮設物置（約3.15㎡）1個がある。 ③附属建物として「第3目的物件」に記載の鉄筋コンクリート造の車庫（車両1台分）がある。地盤に埋め込まれており、出入口のシャッターのほかに目立った設備等はない。

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	10,000	0.75	219.98	0.90	1,485,000

ア 標準画地価格：

第6 参考価格資料記載の公示地等との規準価格及び類似地域所在の取引事例価格との比準価格等を考量のうえ、標準価格を 10,000 円/㎡と査定した。

イ 個別格差： 0.75

(内訳) 道路及び周辺隣接地との高低差：-30%、外構工事：+5%、計-25%

ウ 地 積： 219.98 ㎡ 登記数量による

エ 建付減価： 0.90 受命物件の現況等を考慮して査定した。

#### (2) 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。なお、仮設物置は主たる建物の価格に含めて評価した。

また、附属建物については、観察により以下のとおり直接評価し、主たる建物の価格に加算した。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	200,000	107.73	0.17	3,663,000
附属 建物	—	—	—	500,000
建物価格（合計）				4,163,000

ウ 現 価 率： 0.17

定額法を採用し、躯体割合50%（経済的残存耐用年数14年）、仕上設備割合50%（同4年）、観察減価率を40%と査定。

計算式： $((14年/35年) \times 0.5 + (4年/25年) \times (1-0.5)) \times (1-0.4) = 0.17$

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

### ① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	1,485,000	0.40	法定地上権	594,000

イ 土地利用権等割合：法定地上権割合を40%と査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1(1)オ,1(2)エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	その他の 控除減価 (敷金等) カ	評価額 (円) (万円未満切捨) (ア±イ)×ウ ×エ×オ-カ
1	1,485,000	-594,000	/	0.80	0.70	0	490,000
2	4,163,000	+594,000		1.00		0.80	0
一括価格 (合計)							3,150,000

ウ 占有減価修正：

修正を要しない。

エ 市場性修正：

敷地が道路よりもかなり高いことや室内で犬の多頭飼いをしていること等により市場性が劣る程度を考量して査定した。

オ 競売市場修正：

第2の評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量して査定した。

カ その他の控除減価： ない

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示価格（小樽－14）

所 在：小樽市幸4丁目10番4

「幸4－10－4」

価 格：11,000 円/m<sup>2</sup>

位 置：JR函館本線小樽駅3.9km

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：285 m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南西8m市道

用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域、指定建蔽率40%、指定容積率60%

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域

### 2 固定資産税評価額（令和5年度）

物件1 1,590,235 円

物件2 2,698,200 円

（物件2附属） 473,600 円

ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質が異なるものである。

## 第7 附属資料の表示

1 受命物件の位置図（小樽市役所「白図」）

2 地図（法第14条第1項）写

3 地積測量図写

4 建物図面・各階平面図写

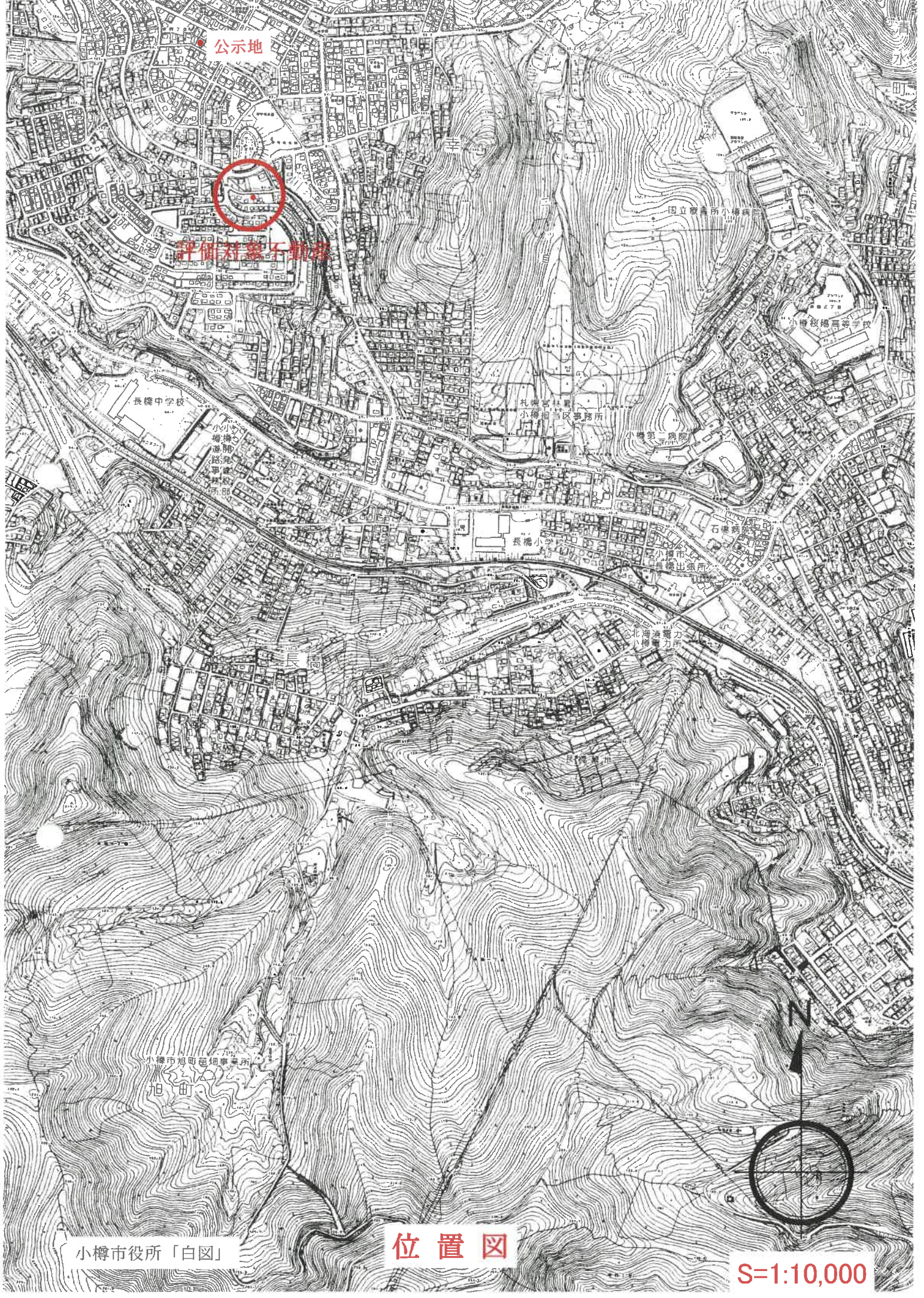
5 土地建物位置関係図

6 建物間取図

以 上

● 公示地

評価対象不動産



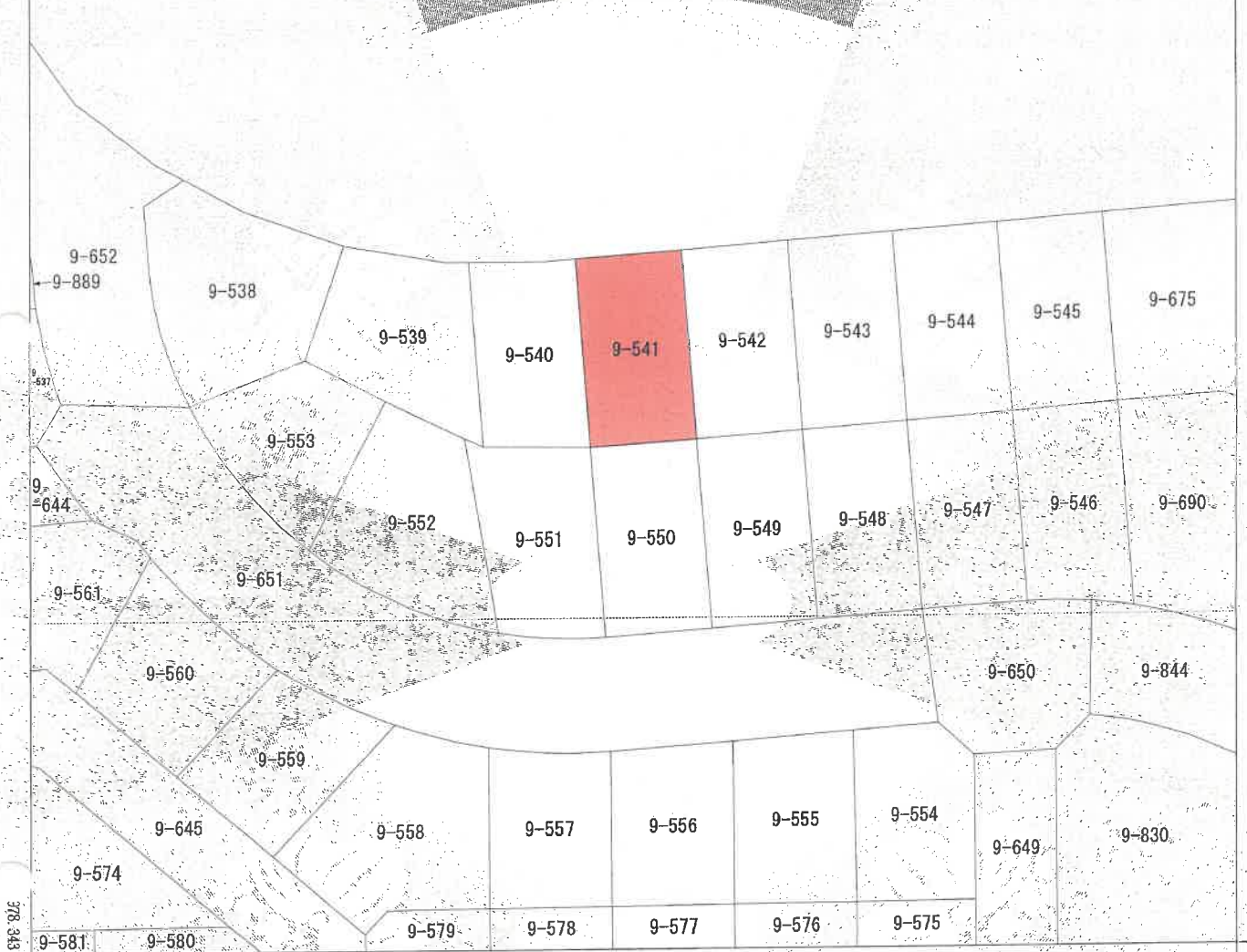
小樽市役所「白図」

位置図

S=1:10,000

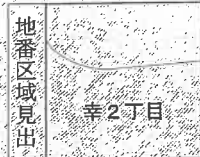


地区外



+58251.933

(座標値種別：図上測定)



請求部分	所在		小樽市幸二丁目		地番		9番541	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	X-1	分類	地図(法第14条第1項)	
種類	その他							
作成年月日	平成5年8月20日			補付年月日(原区)	平成9年6月1日		補記事項	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

(札幌法務局小樽支局管轄)  
令和5年10月26日  
札幌法務局

登記簿

地図整理番号：M22226

(1/1)

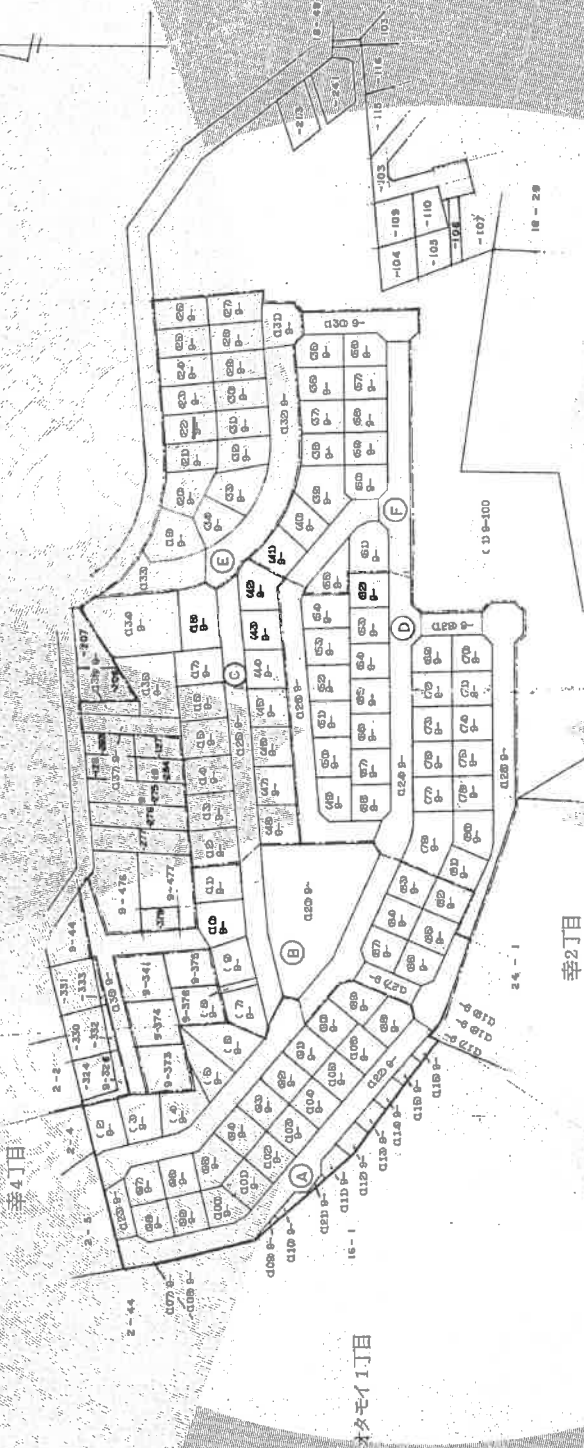
登記年月日：平成4年7月30日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である  
(札幌法務局小樽支局管轄)  
令和5年10月26日 札幌法務局 登記官

図 区 在 測 地 積 所 地 地 積 所 地 積 所

地 番 9-100-551-1-157  
土地の所在 小樽市幸2丁目  
114160

地図番号	境界線の種類及び境界線の記号又は点名
種類 既設 新設	クワリト標



本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

作製者	申請人	縮尺 1/2000
	(平成4年7月10日作製)	
	(札幌土地家屋調査士会用紙)	

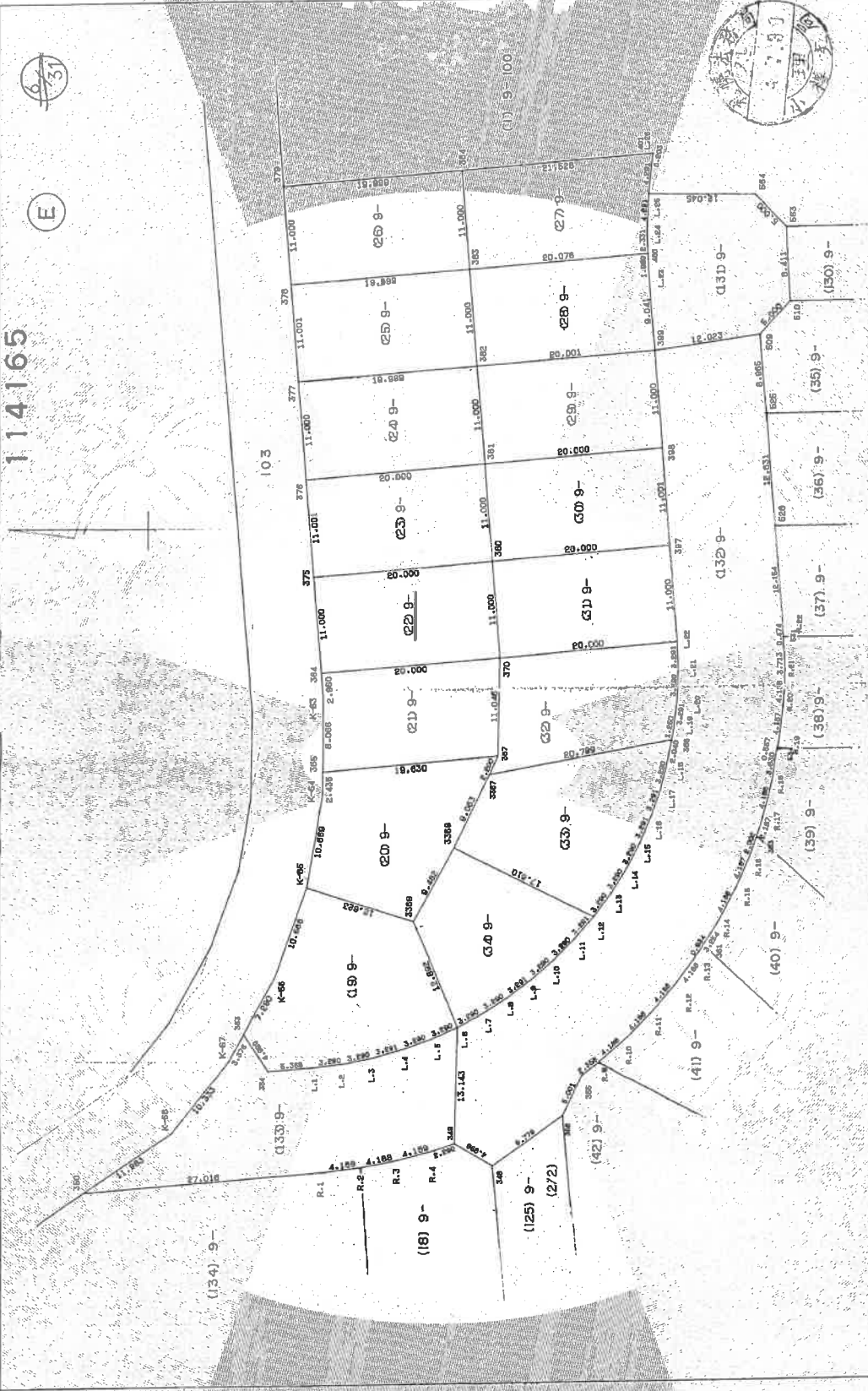


登記年月日：平成4年7月30日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である  
 (札幌法務局小樽支局管轄)  
 令和5年10月26日 札幌法務局  
 登記証

図 5/30  
 所在 測 地 積 地  
 主 番 9-100,521~657  
 土地の所在 小樽市幸2丁目

地 図 番 号	境界線の種類及び境界線の記号又は点名
種類	コンクリート標
設置	
新設	K67, K69以外全点



本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

作製者	申請人	縮尺	500

(平成4年7月10日作製)  
 (札幌土地家屋調査士会用紙)

H4. 5. 200 0915040299

登記年月日：平成4年7月30日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である  
(札幌法務局小樽支庁管轄)  
令和5年10月26日 札幌法務局

地図番号	境界線の種類及び境界線の記号又は点名	
	種類	コクワリ→ト標
	既設	
	新設	

地番	9-100
土地の所在	小樽市幸2丁目

土地所在図  
測量年月 9/30  
4730  
10  
31

座標求積表

( 20 ) 9-539

点名	X	Y	L	X X d Y
3360	-87172.532	58573.093	9.482	-380682.447244
3368	-87176.992	58581.461	9.063	-1439989.533856
3367	-87180.957	58589.611	2.200	-882968.732496
365	-87181.920	58591.589	19.630	-38011.217120
K-61	-87162.351	58590.047	2.435	346644.669927
K-65	-87162.347	58587.612	10.669	1129013.880691
	-87160.560	58577.094	12.623	1265484.170640
計			1/2 地積	-509.329458
				254.6647290

座標求積表

( 21 ) 9-540

点名	X	Y	L	X X d Y
367	-87181.920	58591.589	11.046	-1097358.827040
370	-87182.069	58602.634	20.000	-826050.103775
364	-87162.131	58601.064	2.960	394059.994251
K-63	-87162.366	58598.113	8.066	960267.786222
365	-87162.351	58590.047	19.630	568647.177924
計			1/2 地積	-433.972418
				216.9862090

座標求積表

( 22 ) 9-541

点名	X	Y	L	X X d Y
370	-87182.069	58602.634	11.000	-1092827.234915
380	-87181.197	58613.599	20.000	-819067.345815
375	-87161.259	58612.029	11.000	1092566.381565
364	-87162.131	58601.064	20.000	818888.220745
計			1/2 地積	-439.978420
				219.9892100

座標求積表

( 17 ) 9-536

点名	X	Y	L	X X d Y
4337	-87184.441	58510.071	13.337	-1295822.346583
338	-87183.273	58523.357	15.000	-1043845.327629
342	-87168.331	58522.044	3.000	137377.289656
341	-87165.343	58521.781	13.338	1181090.397650
4340	-87166.512	58508.494	17.998	1020749.865520
計			1/2 地積	480.131386
				240.0656930

座標求積表

( 18 ) 9-537

点名	X	Y	L	X X d Y
338	-87183.273	58523.357	22.150	-2038170.556494
348	-87181.331	58545.422	4.999	-2150501.891777
349	-87177.062	58548.024	2.290	162149.335370
R.4	-87174.896	58547.282	4.189	160837.663770
R.3	-87170.855	58546.179	4.188	163624.624500
R.2	-87166.744	58545.382	23.392	2403769.366440
342	-87168.331	58522.044	15.000	1919882.490275
計			1/2 地積	707.018956
				353.8094780

座標求積表

( 19 ) 9-538

点名	X	Y	L	X X d Y
353	-87153.546	58560.627	4.999	922956.052140
354	-87156.261	58556.429	5.389	-328666.260231
L.1	-87161.633	58556.856	3.290	70600.922730
L.2	-87164.901	58557.239	3.290	-88036.650040
L.3	-87168.131	58557.866	3.291	-130142.019583
L.4	-87171.306	58558.732	3.290	-171465.958902
L.5	-87174.406	58559.833	3.290	-211833.806580
L.6	-87177.416	58561.162	12.892	-1159972.536160
K-65	-87172.532	58573.093	12.623	-1388832.779824
K-66	-87160.560	58577.094	10.668	529413.241440
	-87157.052	58567.019	7.290	1435215.175284
計			1/2 地積	-633.844694
				316.9223470

申請人  
作成者  
縮尺 1/

(平成4年7月10日作製)

(札幌土地家屋調査士会用品)

H4.5.2000 091504289

登記年月日 平成14年11月7日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である  
(札幌法務局小樽支局番地)  
令和5年10月26日 札幌法務局

### 各階平面図

家屋番号 9番541  
建物の所在 小樽市幸2丁目9番地541  
00416191

### 建物図面

主たる建物 1階



求積表  
1.60 x 1.82 = 2.9120  
7.20 x 7.20 = 52.4160  
計 55.3280  
床面積 55.32㎡

主たる建物 2階

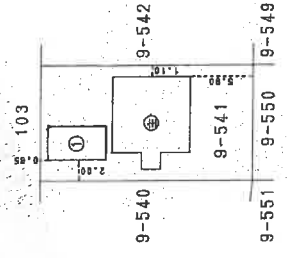


求積表  
7.20 x 7.28 = 52.4160  
床面積 52.41㎡

附属建物(符1) 地下1階



求積表  
3.17 x 5.57 = 17.6569  
床面積 17.65㎡



本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

作製者

縮尺 1/250

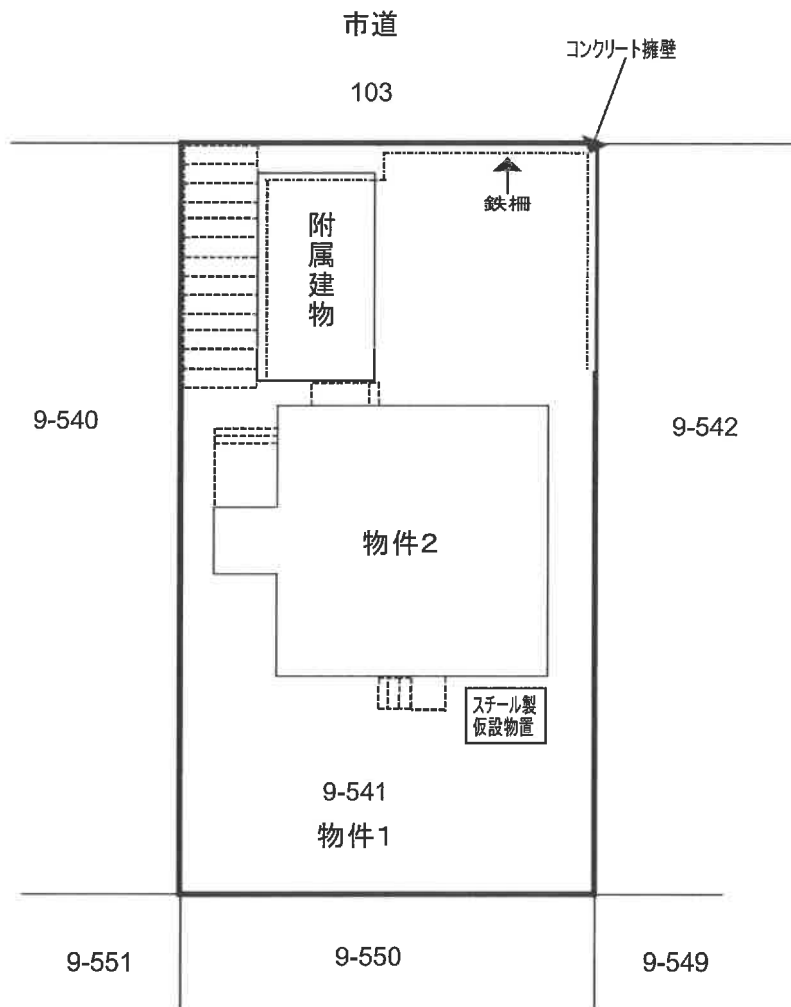
縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

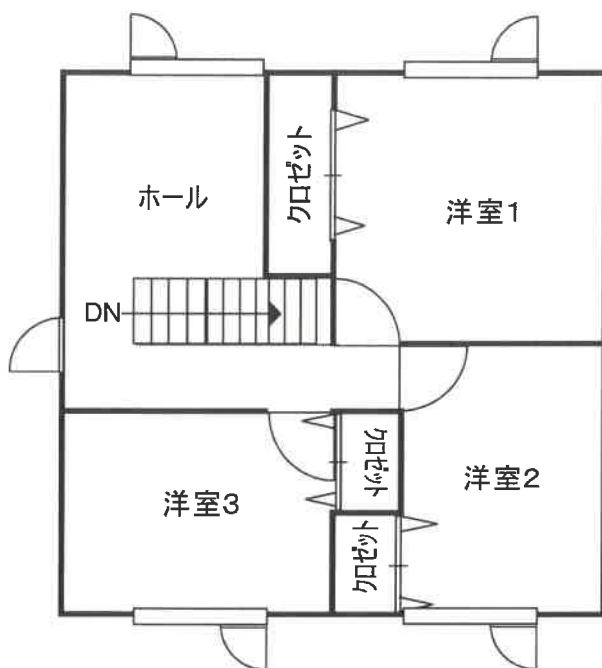
縮尺 1/

札幌法務局  
札幌市地家屋調査士会  
用紙

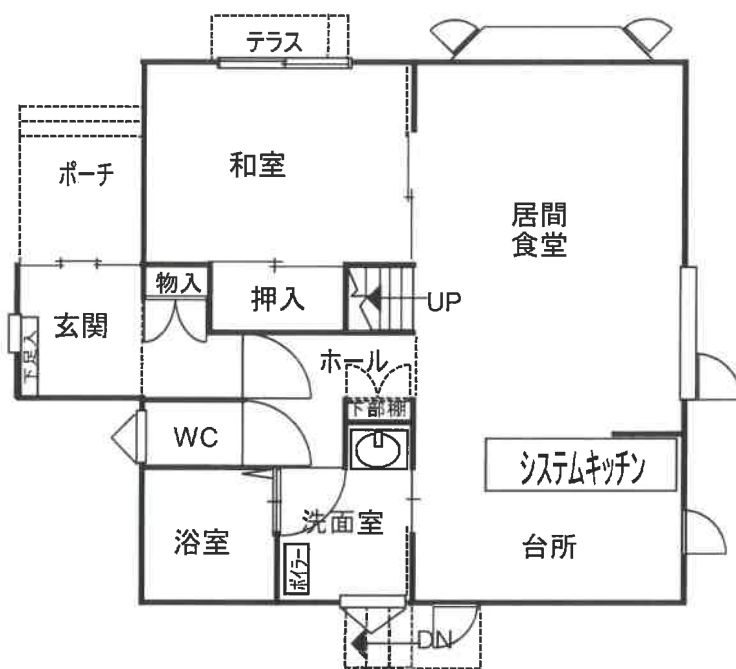


土地建物位置関係図

これは概略図である



2階



1階

### 建物間取図

これは概略図である



地下1階

建物間取図  
これは概略図である